

Forslag til LOKALPLAN 2016 - 24

Boliger, Sundbakken, Horsens



Ansvarlig medarbejder: JN

KS 1: HMKR

KS 2: GSS

HORSENS KOMMUNE - Plan & By, Rådhusvej 4, 8700 Horsens

Baggrund & formål

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanen er det led i planlægningen, der udtrykker de konkrete rammer for realisering af de mål, der er indeholdt i kommunens overordnede planlægning - Kommuneplanen.

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, samt veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område. Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen. Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan i minimum 4 uger. Formålet med offentliggørelsen er, at borgerne skal kunne forholde sig til lokalplanen og eventuelt fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser.

Når Byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den kan ses på plansystemdk.dk og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

En lokalplan hindrer ikke, at eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen består af bestemmelser, redegørelser og geografiske udpegninger.

Bestemmelserne udgør den lovmæssige del af planen, mens redegørelsen beskriver baggrund, formål med planen og uddyber hvad der menes med de enkelte bestemmelser.

Baggrund

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af ejerens ønske om, at opføre cirka 15 tæt-lav boliger på en del af matr.nr. 8 a Stensballe by, Vær. Der er tale om et areal på cirka 7.000 m², som ligger øst for Superbrugsen i Stensballe i byens østligste del. Området er i dag omfattet af gældende lokalplan nr. 141 og ligger i delområde E - et område, som må anvendes til institutionsbyggeri - specielt institutioner, der kan betjene områdets børn. Der er forud for lokalplanen udarbejdet et kommuneplantillæg, som udlægger en ny kommuneplanramme med anvendelse til tæt-lav boligbyggeri.

Formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed samt fastlægge rammerne for anvendelsen af området til tæt-lav boliger, med tilhørende grønne fælles udenomsarealer. Det er samtidig formålet, at sikre offentligheden adgang gennem området til det rekreative område "Nørrestrand" ad den eksisterende stiforbindelse i områdets vestlige del. Adgangen skal bevares. Adgangsvejen til lokalplanområdet skal etableres fra Sundbakken. Den fremtidige bebyggelse må opføres i højst 1 etage med udnyttet tagetage (2 etager) og skal i form og materialer indpasses den øvrige boligbebyggelse, som grænser op til lokalplanområdet.

Beliggenhed & eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger som et relativt lille areal på ca. 7.000 m², i byens østligste del i Stensballe i umiddelbar nærhed af det rekreative område "Nørrestrand". Området støder mod øst op til Super Brugsen og mod nord grænser området op mod den tæt-lave boligbebyggelse på Sundgårdsvej. Mod vest ligger området frit, mens området mod syd grænser op til Sundbakken, som bliver adgangsvej til området.

Terrænet er relativt fladt og ligger lidt lavere i forhold til Sundbakken. Fra Sundbakken er der stiforbindelse over grunden, der sikrer offentligheden adgang til det rekreative naturområde "Nørrestrand".

Lokalplanen sikrer at stiforbindelsen opretholdes.



Luffoto af eksisterende forhold med lokalplanafgrænsning.

Lokalplanens indhold

Bebyggelsen

Bebyggelsen skal følge principperne, der er vist på "Fremtidige forhold", Kortbilag 3. Boligerne kan opføres i højst én etage med udnyttet tagetage med en begrænset maksimum højde på 7 meter. Mod øst langs med Super Brugsens facademur, der er opført i det matrikulære skel, er der tinglyst et byggeretligt skel, som sikrer et flugtvejs- /passageareal for Super Brugsen. Arealet mellem Super Brugsen og det byggeretlige skel skal friholdes for bebyggelse og beplantning, men kan udlægges i græs. Boligerne vil i form og udseende tilpasse sig de tilstødende boligområder herunder boligområdet mod nord, Sundgårdsparken, hvor facade- og tagmaterialer er mursten og tegl.

Ubebyggede arealer og beplantning

Områdets grønne præg vil primært blive sikret ved plantning af træer og buske i de udlagte grønne fællesarealer. Det er intentionen, at det grønne fællesareal får en dobbeltfunktion. Dels indrettes arealet til ophold for områdets beboere med et regnvandsbassin med permanent vandspejl og dels sikres det, at arealet ved større regnvandshændelser kan oversvømmes og derved fungere som forsinkelsesbassin. Områdets beliggenhed med nem adgang til Nørrestrand retfærdiggør, at der ikke stilles større krav til indretning af udendørs grønne opholdsarealer. Herudover er det de enkelte boligens tilhørende haver, som vil give området sit grønne præg. Den eksisterende beplantning i lokalplanområdets nordlige skel langs med den øst-vest gående sti (matr.nr. 89 m) skal bevares.

Forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplaner

Det aktuelle område der planlægges for med denne nærværende lokalplan er i dag omfattet af eksisterende Lokalplan nr. 141, delområde E. Delområde E må, i den gældende lokalplan, anvendes til institutionsbyggeri - specielt institutioner, der kan betjene områdets børn. Nærværende lokalplans områdeafgrænsning er identisk med det nævnte delområde E's afgrænsning. Gældende lokalplan for delområde E aflyses ved endelig vedtagelse af denne lokalplan.

Kommuneplanen

Kommuneplanen er en samlet plan for den fysiske udvikling i Horsens Kommune - både i byerne og i det åbne land. Kommuneplanen gælder som udgangspunkt i 12 år, men skal revideres hvert fjerde år. Kommuneplanen indeholder rammer for udarbejdelsen af lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

Der sker med lokalplanen ikke ændringer, som er i uoverensstemmelse med Horsens Kommuneplans Hovedstruktur og Retningslinier.

Der er derimod ikke overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til Horsens Kommuneplan 2013 rammebestemmelser.

For at bringe overensstemmelse med Horsens Kommuneplan 2013 er der forud for nærværende lokalplan udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 2013-40.

Kommuneplantillægget ændrer rammebestemmelserne for lokalplantillæggets afgrænsning fra offentlige formål, børneinstitutioner, skoler, plejehjem, sygehuse og kirker til tæt-lav boliger.

Kommuneplantillægget kan læses [her](#).

Overordnet planlægning

Landsplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen og de statslige interesser, herunder reglerne omkring kystnærhed. Der er derfor ikke yderligere vurderinger og redegørelser i forhold til landsplanlægningen.

Regional Vækst- og Udviklingsstrategi for Region Midt

Lokalplanen strider ikke mod Region Midt's regionale vækst- og udviklingsstrategi.

Øvrig planlægning

Trafikplanlægning

Arealreservationer

Der er ikke umiddelbare planer om at udvide Sundbakken. Den offentlige sti som går ind over matriklen (matrikel nr. 89 m) skal opretholdes og evt. ledningsanlæg skal respekteres i det nye boligområde.

Trafikbelastning

Under forudsætning af at der planlægges for etablering af ca. 20 boligenheder vurderes trafikbelastningen at være på under 100 køretøjspassager i begge retninger tilsammen pr. døgn. En sådan trafikbelastning vurderes ikke at medføre en betydende merbelastning på Sundbakken, og dermed på kapaciteten af vejanlægget.

Det bemærkes dog at spidstimebelastningen på Haldrupvej kan medføre at udkørsel fra Sundbakken til Haldrupvej kan give anledning til mindre kødannelse.

Trafiksikkerhed

Boligudbygningen med ca. 20 boligenheder vurderes ikke at give anledning til trafiksikkerhedsmæssige problemer i relation til trafikafviklingen til og fra området. Det skal i forbindelse med lokalplanlægningen sikres gode interne stiftorbindelser samt stiftorbindelser til det nuværende stisystem. Den eksisterende sti over arealet der forbinder Sundgårdsvej med Sundbakken forudsættes opretholdt.

Der skal udlægges cykel- og bilparkeringspladser, der dækker eget behov.

Vand- & natura2000-planer

Kommuneplantillæggets område ligger ca. 4 km vest for nærmeste Natura 2000 område (Habitatområde Horsens Fjord, havet øst for og Endelave og Fuglebeskyttelsesområde Horsens Fjord og Endelave). Området ligger i byzone og der bygges på et græsareal omgivet af bebyggelse og befæstede arealer. Alene på baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde og projektets omfang, er det Horsens Kommunes vurdering, at det kan udelukkes, at projektet kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Der er vedtaget en Natura 2000-plan for det internationale naturbeskyttelsesområde og projektet vurderes at være foreneligt med denne plans bevaringsmålsætninger.

En række arter af planter og dyr, de såkaldte bilag IV-arter, er omfattet af en særlig streng beskyttelse i alle EU-medlemsstater herunder Danmark. Det gælder for dyrearterne, at der er et generelt forbud mod at beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder i deres naturlige udbredelsesområde, mens der for plantearterne er forbud mod at ødelægge dem. Forbuddet gælder uanset om disse dyr og planter findes indenfor eller udenfor beskyttede naturområder.

Ifølge DCE, Aarhus Universitet er der fundet flere bilag IV-arter i området. Det drejer sig om flere arter af flagermus, stor vandsalamander, odder og markfirben. Der inddrages eller påvirkes ikke arealer, som kan være egnet som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne. Kommunen vurderer på den baggrund, at yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, som potentielt findes i området, ikke vil blive hverken beskadiget eller ødelagt.

Der ligger ikke beskyttet natur indenfor projektområdet.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger udenfor Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD-område) og uden for indvindingsopland.

Klima

I den sydvestlige del af matriklen (lokalplanområdet) er der en lavning (blue spot), hvor regnvand vil samle sig. Desuden er der risiko for at vand strømmer på tværs af vejen sydfra ind over det sydøstlige hjørne. Oplandet er kun ca. 2,5 ha hvilket ikke giver de store vandmængder, men ved skybrud kan det eventuelt skabe problemer.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Området er planlagt til separatloakering. Spildevandet ledes til Horsens Centralreenseanlæg og regnvandet ledes rensat og forsinket via eksisterende udløb til Nørrestrand. Der skal inden byggeriets påbegyndelse søges en fornyet udledningstilladelse.

Der skal afsættes plads til forsyningens bassin indenfor lokalplanområdet. Bassinets funktion er at rense og evt. forsinke regnvandet inden det

bliver ledt til recipient ("Nørrestrand") Arealbehovet til bassinet afhænger af hvilket udløb der ledes til. Der er to muligheder.

Den ene mulighed (udløb A471UR) kræver forsinkelse og rensning af regnvandet, idet der udledes til et naturområde, som i dag afgræsses. Området må ikke blive vådere, fordi det så ikke vil være muligt at have dyr græssende.

Den anden mulighed (A470UR) kræver ingen forsinkelse - kun rensning.

Samn Forsyning giver derfor projektudvikleren følgende muligheder:

1. Ved afledning af regnvand til udløb A471UR kræves et areal behov på 350-400 m², da der både kræves forsinkelse og rensning af regnvandet.
2. Ved afledning af regnvand til udløb A470UR kræves et arealbehov på ca. 150 m², da der ikke kræves forsinkelse, men kun rensning af regnvandet. Projektudvikleren skal dog bekoste ledningsføringen frem til udløb A470Ur - en strækning på ca. 220 meter.

Jordbalance

Inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige at overskydende jord, som følge af tiltag inden for lokalplanområdet, skal deponeres og anvendes inden for området.

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven. Såfremt der under bygge- eller jordarbejdet på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen.

Nationale interesser

Produktionsvirksomheder

I lokalplanforslag skal der gøres rede for, hvordan planen tager højde for, at vilkårene for produktionsvirksomheder indenfor et erhvervsområde, ikke skærpes efter reglerne miljøbeskyttelsesloven.

Lokalplanen ligger ikke inden for et konsekvensområde for en produktionsvirksomhed. Det vurderes derfor, at lokalplanområdet ikke åbner mulighed for anvendelser, der vil skærpe vilkårene for eksisterende produktionsvirksomheder.

Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Renovationen skal overholde Horsens Kommunes til enhver tid gældende "Regulativ for husholdningsaffald".

I bymæssige områder, etagehusbebyggelser mv. kan vælges nedgravede affaldsbeholdere. Inden etableringen påbegyndes skal udformningen og tilkørselsforholdene i givet fald godkendes af Horsens Kommunes afdeling for Affald og Trafik.

Støj fra virksomheder

I forbindelse med miljøgodkendelse af virksomheder vil der blive stillet krav til, hvor meget virksomheden må bidrage med til støjniveauet i skel.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Varmeforsyningsform afgøres i forbindelse med udarbejdelse af projektforslag i henhold til varmforsyningsloven.

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning - fjernvarme.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Samn Forsyning ApS.

Tilladelser fra andre myndigheder

Trafikregulering

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., Der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Museumsloven

Horsens Museum skal kontaktes inden anlægsarbejdet påbegyndes, for at give museet mulighed for at foretage arkæologiske prøvegravninger til vurdering af om der er skjulte fortidsminder, som skal udgraves. Der skal derfor afsættes tid til, at museet kan nå at foretage disse undersøgelser, inden jordarbejde påbegyndes. I henhold til Museumslovens § 27, stk. 2 og 3 Skal anlæg og byggeri standses, hvis der under jordarbejde findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, og Horsens Museum skal underrettes om fundet.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Ifølge DCE, Aarhus Universitet er der fundet flere bilag IV-arter i området. Det drejer sig om flere arter af flagermus, stor vandsalamander, odder og markfirben. Lokalplanen inddrager eller påvirker ikke arealer, som kan være egnet som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne. Kommunen vurderer på den baggrund, at yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, som potentielt findes i området, ikke vil blive hverken beskadiget eller ødelagt.

Der ligger ikke beskyttet natur indenfor projektområdet.

Kystnærhedszone

I forbindelse med byudvikling inden for kystnærhedszonen skal det sikres, at der ikke opstår en ny markant eller iøjnefaldende synlig bebyggelsesfront set fra kysten, fjorden eller fjordlandskabet.

Lokalplanens område ligger inden for den kystnære del af byzonen. Da lokalplanen ikke giver mulighed for byggerier, som i højde og materialer adskiller sig fra hvad der allerede er muligt med den hidtil gældende planlægning for området vurderes det, at nærværende lokalplan ikke vil påvirke kystlandskabet negativt.

Miljøscreening

Planforslagene er omfattet af lov om miljøvurdering. Loven medfører, at der skal foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Teknik og Miljø har foretaget en screening af områderne efter kriterierne i loven og vurderet, at planforslagene ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering. Vurderingen af, at planforslagene ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering er en endelig afgørelse, der kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet efter Planlovens bestemmelser om miljøvurdering.

Afgørelse og begrundelse

Som hovedhensyn for afgørelsen har Horsens Kommune vurderet planernes mulige påvirkning ud fra parametrene:

- Arealreservationer (vej, ledninger o.lign.)
- Trafikbelastning (kapacitet)
- Trafiksikkerhed
- Kystnærhedszone
- Udledning til vandmiljøet (søer og vandløb)
- Støjmessige konsekvenser for omgivende erhverv
- Nedbør i forhold til klima

Arealreservationer (vej, ledninger o. lign.)

Der er ikke umiddelbare planer om at udvide Sundbakken. Den offentlige sti som går ind over matriklen (matrikel nr. 89 m) skal opretholdes og evt. ledningsanlæg skal respekteres i det nye boligområde.

Vejadgangen til det nye boligområde skal ske til Sundbakken, gerne placeret således at Sundbakken 19 (matr. nr 12s) som vejbetjenes via en privat vej fra Sundbakken tilsluttes den nye boligvej. (Det bør i den forbindelse vurderes de juridiske aspekter ved en sådan løsning).

Der skal udlægges cykel- og bilparkeringspladser, der dækker eget behov.

Trafikbelastning (kapacitet)

Under forudsætning af at der planlægges for etablering af ca. 20 boligenheder vurderes trafikbelastningen at være på under 100 køretøjspassager i begge retninger tilsammen pr. døgn. En sådan trafikbelastning vurderes ikke at medføre en betydende merbelastning på Sundbakken, og dermed på kapaciteten af vejanlægget.

Det bemærkes dog at spidstimestbelastningen på Haldrupvej kan medføre at udkørsel fra Sundbakken til Haldrupvej kan give anledning til mindre kødannelse.

Trafiksikkerhed

Boligudbygningen med ca. 20 boligenheder vurderes ikke at give anledning til trafiksikkerhedsmæssige problemer i relation til trafikafviklingen til og fra området. Det skal i forbindelse med lokalplanlægningen sikres gode interne stiftorbindelser samt stiftorbindelser til det nuværende stisystem. Den eksisterende sti over arealet der forbinder Sundgårdsvej med Sundbakken forudsættes opretholdt.

Kystnærhedszone

I forbindelse med byudvikling inden for kystnærhedszonen skal det sikres, at der ikke opstår en ny markant eller iøjnefaldende synlig bebyggelsesfront set fra kysten, fjorden eller fjordlandskabet.

Lokalplanens område ligger inden for den kystnære del af byzonen. Da lokalplanen ikke giver mulighed for byggerier, som i højde og materialer adskiller sig fra hvad der allerede er muligt med den hidtil gældende planlægning for området vurderes det, at nærværende lokalplan ikke vil påvirke kystlandskabet negativt.

Udledning til vandmiljøet (søer og vandløb)

Området er planlagt til separatloakering - der skal ikke udarbejdes tillæg til spildevandsplanen.

Samn Forsyning ApS har vurderet at overfladevand bør ledes mod nord/øst til udløb A471UR. Det betyder, at der inden for lokalplanområdet skal etableres et regnvandsbassin med et effektivt volumen på mindst 227 m³ samt et vådvolumen på mindst 105 m³. Arealbehovet for dette ansås til at ligge mellem 350 - 400 m².

Alternativt til ovenstående har Samn Forsyning ApS vurderet, at der kan udledes overfaldevand til A470UR, som ligger vest/nord/vest for lokalplanområdet. I så fald er der ikke krav om forsinkelse af udledningen, men fortsat et rensekraft. herved kan man reducere kravet til et regnvandsbassin med vådvolumen på 100 m³ (ca. 150 m²). Udvikleren af området vil selv skulle bekoste en ledningsføring frem til dette udløb (A470Ur) - en strækning på ca. 220 meter.

Nedbør i forhold til klima

Lavning (blue spot) i den sydvestlige del af matriklen, hvor regnvand vil samle sig. desuden risiko for at vand strømmer på tværs af vejen sydfra ind over det sydvestlige hjørne. Opland kun 2,5 ha, så vandmængderne nok ikke voldsomme, men kan måske skabe problemer ved skybrud.

Støjmessige konsekvenser for omgivende erhverv

Konklusion

Horsens Kommune har på baggrund af ovenstående vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet planen ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen herom er truffet med hjemmel i lovens § 10.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige lokalplan.

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af forslaget, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog maksimalt et år fra offentliggørelsesdatoen.

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanen skal gennemføres på privat initiativ. Området er på tidspunktet for udarbejdelse af plangrundlaget privatejet.

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Formål

Det er formålet med lokalplanen:

- 1.1 at give mulighed for lokalplanområdets anvendelse til tæt-lav boliger.
- 1.2 at sikre at vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Sundbakken.
- 1.3 at bevare en offentlig stiforbindelse langs lokalplanområdets vestlige skel, som vist på "Fremtidige forhold", Kortbilag 3.
- 1.4 at sikre at den samlede bebyggelse indenfor lokalplanområdet fremstår med et ensartet udseende i udformning og materialer.
- 1.5 at varetage klimahensyn gennem bestemmelser om befæstelsesgrader.

Redegørelse - Formål

Der er umiddelbart før udarbejdelsen af nærværende lokalplan udarbejdet Kommuneplantillæg 40-2013, som muliggør anvendelse af lokalplanområdet til opførelse af tæt-lav boliger. Tidligere kommuneplanramme og lokalplanelområde er ændret fra offentligt formål - primært daginstitution til områdets forsyning. Det er vigtigt at sikre offentlighedens fortsatte adgang til naturområdet "Nørrestrand".

§2 - Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet består af del af matr.nr. 8 a Stensballe by, Vær.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

§3 - Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til opførelse af tæt-lav boliger.
- 3.2 Indenfor lokalplanområdet skal der sikres areal til etablering af et regnvandsbassin.
- 3.3 Indenfor lokalplanområdet skal der anlægges areal til fælles udendørs opholdsarealer.

Redegørelse - Anvendelse

Der kan i lokalplanområdet opføres tæt-lav boligbebyggelse i højst 1 etage + tagetage (2 etager). I nærområdet er der eksisterende boligformer både tæt og åben lav bebyggelse med varierende bygningshøjder

§4 - Udstykning

- 4.1 De enkelte tæt-lav boliger skal kunne udstykkes til selvstændige ejendomme / boligparceller med et tilhørende udenomsareal. Eventuel udstykning skal i princippet ske som vist på "Fremtidige forhold", Kortbilag 3.
- 4.2 Ved udstykning skal boligparceller udstykkes med en grundstørrelse på mindst 200 m².
- 4.3 Areal som udmatrikuleres til grønt rekreativt fællesareal må ikke formindskes ved udstykning eller frastykning / arealeoverførsel. Undtaget herfra er regnvandsbassinet.

Redegørelse - Udstykning

Der skal til den enkelte bolig sikres et udendørs opholdsareal, hvorfor der er bestemmelser om en mindste grundstørrelse. Ligeledes er det vigtigt at området har et fælles grønt rekreativt område "tilknyttet" bebyggelsen. Kravet til udstykning i selvstændige ejendomme sker med henvisning til Byggelovens § 10 A i princippet som vist på "Fremtidige forhold", Kortbilag 3.

§5 - Vej og sti

5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Sundbakken via en boligvej i princippet som vist på "Fremtidige forhold", Kortbilag 3.

5.2

Boligveje og stier indenfor lokalplanområdet anlægges som private fællesveje/- stier. Undtaget herfra er den i § 1 nævnte stiforbindelse med offentlig adgang, som er tinglyst igennem området. Stien anlægges med en bredde på 2 meter.

5.3

Overkørslen til Sundbakken udføres efter Horsens Kommunes retningslinjer.

5.4

Der skal sikres tilstrækkelige oversigtsforhold fra boligvejen til Sundbakken i henhold til vejreglerne.

5.5

Boligveje skal udlægges i en bredde på mindst 8 meter og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5 meter. På begge sider af boligvejen skal der anlægges græsrabatter med en bredde på mindst 1,25 meter.

5.6

Vejene skal i deres udformning og indretning tilgodese den ønskede / skilte hastighed, hvilket bl.a. kan medføre, at der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger.

5.7

Veje skal anlægges så de kan aflede regnvand kontrolleret inde i området, så vandet ikke forvolder skade på bygninger, veje og tekniske anlæg. Skybrudsveje med kontrolleret afstrømning skal forbindes til områdets regnvandsbassin.

Redegørelse - Vej og sti

Belægningsmaterialer

Boligvejene anlægges med mindst 5,5 meter fast kørebanebelægning. Mindst 3 meter af kørebanebelægningen udføres i tæt fast belægning (asfalt eller betonbelægningssten). Mindst 2,5 meter af kørebanebelægningen kan udføres i åben belægning (for eksempel græsarmeringssten) eller tæt fast belægning. For at understrege at boligvejene er udlagt som lege- opholdsareal anbefales det, at der sker belægningsskift.

Boligvej - kørehastighed

Bestemmelsen om at boligvejen anlægges som lege- og opholdsareal til kørsel med meget lav hastighed er for at optimere størrelsen af områdets udendørs opholdsarealer.

§6 - Parkeringsforhold

6.1

Der skal ved den enkelte bolig etableres 2 parkeringspladser til personbiler; heraf kan den ene etableres som carport.

6.2

Der skal sikres tilstrækkeligt manøvreareal, 7 meter i forbindelse med parkeringspladserne. Boligvejen kan indgå i manøvrearealet.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Området er omfattet af tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

7.2

Området forsynes med vand fra Samn Forsyning ApS

7.3

Der udføres separat kloakering. Spildevand ledes til forsynings kloaknet efter anvisning fra Samn Forsyning og Horsens Kommune.

7.4

Indenfor den enkelte matrikel i lokalplanområdet må der afledes regnvand, svarende til den befæstelsesgrad, som er gældende for tæt-lav bebyggelse (0,55). Overstiger befæstelsen 0,55 skal regnvandet forsinkes på egen matrikel.

7.5

Der skal etableres vejbelysning i henhold til vejreglerne. Såfremt Horsens Kommune skal overtage driften og vedligeholdelsen af vej- og stibelysningen skal den tilgodese Horsens Kommunes belysningsplan.

7.6

Der skal sikres fornøden vandforsyning til brug for brandslukning. Vandforsyningsens art og omfang skal afklares med beredskabet.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1

Bebyggelsen skal bestå af sammenbyggede boliger og følge principperne, der er vist på illustrationsplanen (kortbilag 3).

8.2

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for det samlede lokalplanområde.

8.3

Boligerne må opføres højst 1 etage med udnyttet tagetage (2 etager) . Tagkonstruktioner skal udføres symmetriske med skrå tagflader med hældninger mellem 15 og 45 grader. Maksimum højde må ikke overstige 7 meter. Højden måles fra det højeste punkt i den enkelte boligs/boligrækkes fodaftryk i terræn.

8.4

Bebyggelsen skal følge det eksisterende terræn således terrænforskel optages i bebyggelsen ved aftrapning af byggeriet. Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn. Undtaget herfra er vej anlæg og anlæg til regnvandsopsamling eller lignende.

8.5

Der må ikke ske terrænreguleringer nærmere end 1 meter fra henholdsvis den offentlige sti mod vest, lokalplanområdets skel mod nord og det tinglyste passageareal mod øst (se § 13).

Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Tæt-lav boligbyggeri er defineret ved at bebyggelsen er sammenhængende ved fysisk sammenbygning.

Lokalplanområdet er let kuperet og svagt faldende fra det syd-østligste hjørne mod det nord-vestligste hjørne. Idet området ligger i et næsten fuldt udbygget område er det vigtigt at terrænet ikke hæves men netop bevares så den ny bebyggelse tilpasser sig terrænforholdene og ikke omvendt. Mellem Sundbakken og parcellen er der en større en terrænforskel på ca. 0,5 - 1 meter og ved vejadgangen kan det derfor være nødvendigt at terrænregulere mere end 0,5 meter. Ligeledes kan terrænregulering på mere end 0,5 meter være nødvendig, for at opnå den tilstrækkelige volumen på regnvandsbassin.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1

Boligerne skal fremstå ensartede. Boligfacader, skal overvejende fremstå i tegl. Boligfacaderne kan fremstå som blankt murværk eller som overfladebehandlet murværk (pudsning / vandskuring) i lyse farver (hvid / grå). Facadepartier, karnapper, udhuse mv. kan bestå af træ eller lette pladematerialer med sort, grå eller hvid overflade. Undtaget herfra er glaspartier.

9.2

Øvrige facader på sekundære bygninger (udhuse, carporte, garager og lignende. kan fremstå i samme materialer og farver, som nævnt i § 9.1 . Sekundære bygninger kan også opføres alene i stål, træ og /eller med lette pladematerialer med sort, grå eller hvid overflade.

Undtaget herfra er glaspartier og drivhuse. Undtaget herfra er eventuelle bygninger under 10 m²

9.3

Sekundære bygninger til de enkelte boliger som garager, carport, udhuse, overdækkede terrasser i delområde 2 skal udføres ens med hensyn til placering, udtryksform og materialevalg. Undtaget herfra er eventuelle bygninger under 10 m².

9.4

Tagmaterialer skal være ikke reflekterende. Undtaget herfra er eventuelle drivhuse.

9.5

Der må etableres solvarme- og eller solcelleanlæg integreret i byggeriet. Anlæggene skal udføres med antirefleksbehandlede overflader og orienteres så de ikke blænder omgivelserne. Solcellerne skal være sorte, opsættes i sorte rammer og stativer, og i hele firkanter.

9.6

Eventuelle ventilationsanlæg eller andre anlæg skal placeres eller integreres i bebyggelsen, så de ikke uden afskærmende konstruktion fremstår som synlige anlæg.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

For at passe ind i kvarteret, der overvejende består af muret byggeri, skal hovedindtrykket af bebyggelsen set fra omgivelserne være teglstensbyggeri som blankt murværk eller overfladebehandlet murværk i en hvid eller lys farve. Facadepartier, karnapper, udhuse ol. kan udføres i træ eller lette pladematerialer med sort, grå eller hvid overflade. De andre facader kan fremstå i samme materialer og farver eller i træ eller et let plademateriale.

For at sikre ensartethed i bebyggelsen kan der evt., i forbindelse med byggesagsbehandlingen, stilles krav om udarbejdelse og tinglysning af en deklaration om bebyggelsens udseende.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

Fællesarealerne som vist på "Fremtidige forhold", Kortbilag 3 skal anlægges i græs med grupper af træer og buske. Træer og buske skal være af normalt hjemmehørende danske arter.

10.2

Den eksisterende træbeplantning i lokalplanområdets nordlige del mod den øst-vest vendte stiforbindelse (matr.nr. 89 m) skal bevares.

10.3

Der skal, mellem den offentlige stiadgang og bolighaverne mod vest plantes hæk. Hækbeplantningen kan "brydes" ved stiadgange. Ligeledes skal der plantes hæk i det byggeretlige skel som er tinglyst mellem boligerne mod øst og matr.nr. 12 a, Stensballe by, Vær. Hækken skal plantes mindst 0,3 meter vest for det byggeretlige skel. Hækken skal klippes / beskæres så den ikke reducerer arealet, der er sikret friholdt som frit passageareal. Hækbeplantningen kan "brydes" ved stiadgange.

10.4

I skel mellem Sundbakken og bolighaverne kan der plantes hæk. Skellet mellem Sundbakken og fællesarealet skal anlægges i græs. Der må ikke plantes hæk eller anden tæt beplantning i skellet.

10.5

Adskillelse af udenomsarealerne tilhørende de enkelte boliger skal etableres som levende beplantning.

10.6

Fællesarealet udformes så det kan fungere som regnvandsbassin (se redegørelsen). I fællesarealet kan der indrettes lege- og opholdspladser med legeredskaber, borde, bænke m.v.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

For at skabe indkig til området fra Sundbakken skal skellet Sundbakken / fællesarealet holdes fri for hækbeplantning og anden tæt beplantning.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

De grønne fællesarealer, boligvej, vendepladser, stier m.v. skal være anlagt før der kan ske ibrugtagning af boligerne.

11.2

Regnvandsbassin som nævnt i § 3 skal være anlagt før der kan ske ibrugtagning af området.

§12 - Grundejerforening

12.1

Der skal oprettes en grundejerforening inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal varetage de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

12.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles friarealer, herunder boligveje, vendepladser, stier, grønne arealer, m.v. inden for lokalplanområdet. Drift og vedligehold af den offentlige stiadgang varetages forsat af Horsens Kommune.

12.3

Indtil grundejerforeningen er oprettet forestår de til enhver tid værende ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet drift og vedligehold som beskrevet i § 12.2.

12.4

Grundejerforeningen er efter påbud fra Horsens Kommune forpligtet til at udvide sit geografiske område og optage medlemmer fra eventuelt kommende naboarealer.

12.5

Kommunen kan til enhver tid kræve grundejerforeningen oprettet. Grundejerforeningen er berettiget og forpligtet til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer.

12.6

Der er medlemspligt for grundejere inden for lokalplanområdet.

§13 - Servitutter

13.1

Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til planloven (planlovens § 18)

13.2

Deklaration om byggeretligt skel m.v. tinglyst den 19.08.2009 skal respekteres.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1

Gældende lokalplan nr. 141, delområde E aflyses og erstattes af nærværende lokalplan nr. 2016-24, Boliger, Sundbakken, Stensballe.

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1

Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Lokalplanen medfører i sig selv ikke pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen og den hindrer ikke en fortsat lovlig anvendelse af en ejendom.

15.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planlovens § 15. Andre private servitutter kan eksproprieres når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen jævnfør ovenfor.

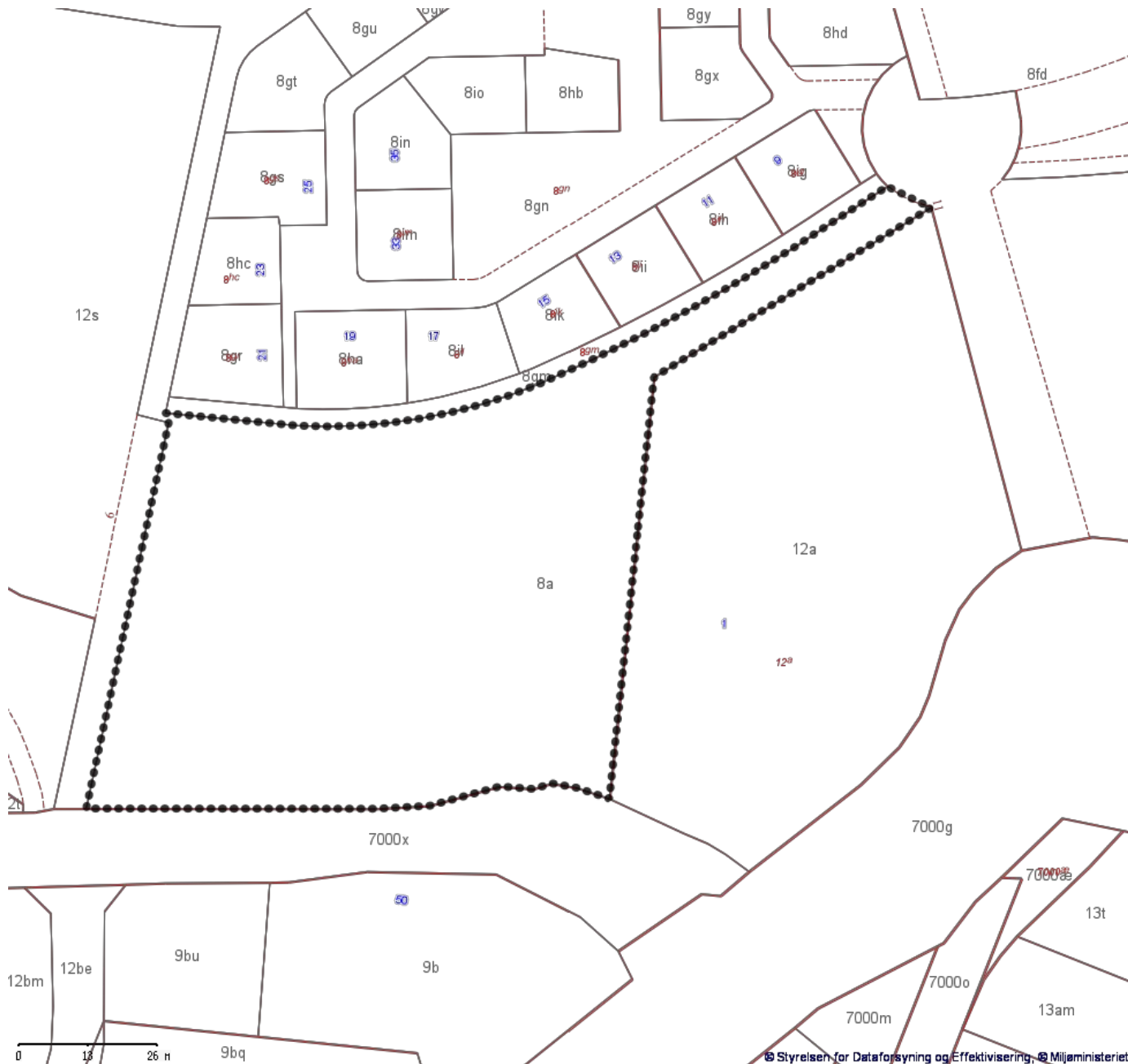
15.3

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2016-24---boliger-sundbakken-stensballe_02/

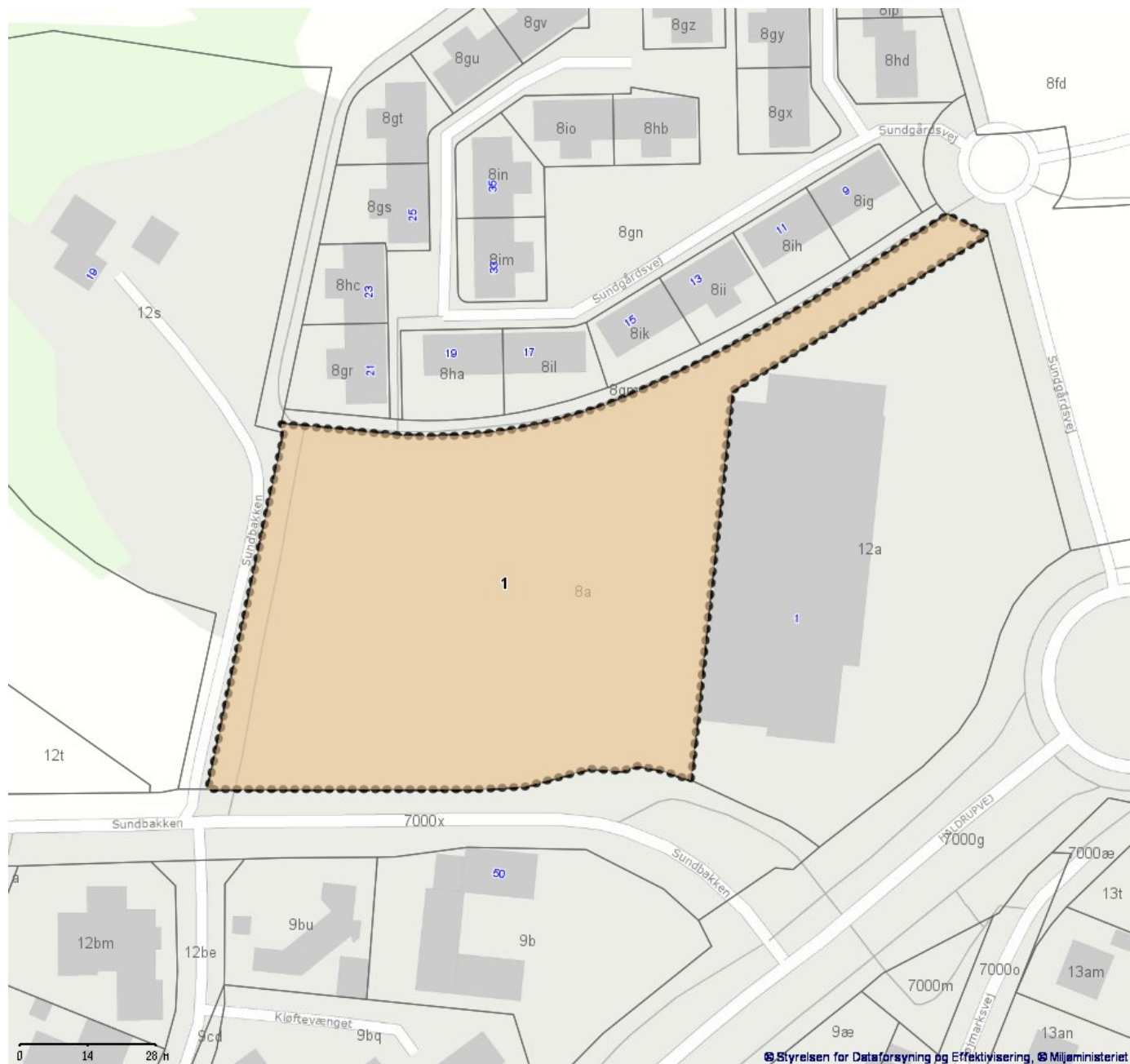
Lokalplanafgrænsning

KORTBILAG 1



Lokalplandelområder

KORTBILAG 2



Fremtidige forhold

KORTBILAG 3



Området i dag



Vær opmærksom på at dette kort ændre sig over tid og derfor ikke er juridisk bindende i forhold til lokalplanen.

Kommuneplantillæg

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et kommuneplantillæg - Tillæg 40 til Kommuneplan 2013. Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2013 og lokalplanen.

Du kan finde kommuneplantillægget [her](#).

Høring

For at give borgerne i Horsens Kommune lejlighed til at sætte sig ind i lokalplanforslagets indhold bliver lokalplanen offentligt fremlagt i mindst 8 uger, jf. bestemmelserne i Lov om Planlægning § 24.

Se klagevejledning [her](#).

Din mulighed

Hvis du har kommentarer til forslaget til lokalplan, **kommuneplantillæg eller miljørapporten**, skal disse senest den **xx. xxx 20xx** sendes til Plan & By.

Det kan du gøre her fra siden ved at sende en kommentar fra formularen, hvor du også kan vedhæfte billeder, kort eller andre filer i jpg el. pdf format. Du skal oplyse en e-mailadresse, da der sendes en kvittering retur til dig, når vi har modtaget dine kommentarer.

Hvis ikke det er muligt at sende den her fra siden kan det også sendes til:

planogby@horsens.dk el. Horsens Kommune, Teknik og Miljø, Plan & By, Rådhusstrøget 4, 8700 Horsens.

Byrådet vil herefter igen tage stilling til planforslaget/planforslagene og de indsendte bemærkninger og indsigelser.

Bemærkningerne til miljørapporten vil indgå i den sammenfattende redegørelse, der skal følge planforslaget/planforslagene ved den endelige vedtagelse.

Svar på indkomne indsigelser vil blive fremsendt efter Byrådets endelige stillingtagen til lokalplanen.

Skriv dine kommentarer her:

Fornavn

Efternavn

E-mail

Kommentar

Vedhæft fil No file selected

Emne

Klagevejledning

Klagevejledning ved offentliggørelse af planforslag:

Byrådets vedtagelse af planforslaget kan ikke påklages til Planklagenævnet. Først ved byrådets endelige vedtagelse og efterfølgende offentliggørelse af planen kan retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet jf. Planlovens § 58, stk. 1, nr. 4.

Klagevejledning vedrørende afgørelse om miljøvurdering:

En afgørelse efter Miljøvurderingsloven § 10 om at Horsens kommune ikke skal gennemføre en miljøvurdering af lokalplanen / kommuneplanen kan påklages efter reglerne i Planloven, jf. miljøvurderingsloven § 48, stk. 1.

Efter Planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, kan kun retlige spørgsmål påklages.

Klageberettigede er alle, der er omfattet af Planlovens § 59. Det vil sige enhver, der har retlig interesse i sagens udfald samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen.

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, skal du klage til Planklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. bekendtgørelse nr. 130/2017, § 3. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsens tidspunkt.

Du klager via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på én af disse hjemmesider, som du plejer med NEM-ID.

Klagen sendes gennem Klageportalen først til den myndighed, der har truffet den afgørelse, der klages over. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden på Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for almindelige borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Planklagenævnet afviser klager, der kommer uden om Klageportalen, hvis der forinden ikke er ansøgt om og bevillet "fritagelse for brug af Klageportalen". Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i den sag, du ønsker at klage over. Myndigheden videresender herefter din anmodning til Planklagenævnet, som herefter træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om afgørelsens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen, hvor afgørelsen er meddelt eller offentligt bekendtgjort, jf. Planlovens § 62.

Vedtagelse

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den [dato. måned år](#).

Forslaget er offentlig bekendtgjort [dato. måned år](#).

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den [dato. måned år](#).

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort [dato. måned år](#).

Print

Her sættes pdf-filen ind til download.